

Proc.1021/2003 rg

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dottor Pierdomenico Santolini, all'udienza del 16/2/2011, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 429, 1 co, cpc, nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[redacted] società di gestione del [redacted] ( già iniziative [redacted] - c.f. [redacted] ) in [redacted] rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliati presso lo studio del medesimo in Milano, [redacted];

attrice

CONTRO

[redacted] ( c.f. [redacted] ), rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted] ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, [redacted]

convenuta

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

\* \* \*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa con lettura immediata della sentenza ex art. 429, 1 co, cpc, nonché la recente modificazione dell'art. 132, n.4, cpc, ad opera della legge 69/2009, escludono una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Ciò posto e venendo quindi al merito della causa è sufficiente evidenziare che l'attrice ha intimato sfratto per morosità alla convenuta, conduttrice dell'immobile commerciale posto all'interno n.5 del Condominio di via [REDACTED] in [REDACTED] in base all'assunto che la conduttrice, alla fine del 2002, aveva maturato inadempienze per canoni ed accessori per l'ammontare complessivo di € [REDACTED]

La convenuta dal canto suo ha contestato le pretese di controparte definendo caotiche ed incomprensibili le modalità attraverso cui era stato quantificato il suo asserito debito, che peraltro dichiarava essere stato in parte assolto, eccependo, tra l'altro, che sin dal 1980, a seguito di uno specifico contenzioso, essa conduttrice era stata riconosciuta obbligata al pagamento del solo 50 % delle spese di riscaldamento sostenute da parte locatrice.

Esaurita la fase sommaria e mutato il rito, nel prosieguo del giudizio la convenuta ha contestato altresì il fatto che controparte nel corso del rapporto aveva preso ad imputarle le spese accessorie conteggiandole in base ad una tabella millesimale condominiale adottata successivamente all'inizio del rapporto locatizio, il che aveva comportato un aggravio economico a suo carico in violazione dell'art. 6 del contratto di locazione.

Svolta l'istruttoria con l'esame dei testi ammessi e con l'espletamento di due CTU, di cui una contabile e l'altra afferente l'impianto di riscaldamento di pertinenza dell'immobile locato, la causa è stata discussa e successivamente decisa con lettura della sentenza all'udienza odierna.

Ebbene, all'esito del giudizio si rileva che due sono essenzialmente le contestazioni con cui la convenuta si è opposta all'azione attorea, richiedendo altresì in subordine l'accertamento di quanto effettivamente dovuto per riscaldamento ed oneri alla controparte e cioè 1) la questione del riscaldamento, 2) quella della tabella millesimale applicata per i conteggi delle oneri accessori, nonché, più in generale, della caoticità ed incomprensibilità dei criteri di calcolo adottati per la determinazione gli oneri stessi.

Quanto al primo profilo si rileva l'infondatezza dell'eccezione di parte convenuta, sia sotto il profilo formale che sotto il profilo sostanziale.

Quanto al primo, infatti, si rileva che il contratto che regge il rapporto tra le parti ( doc. 1 attrice ), decorrente dall'ottobre del '95, nulla stabilisce circa l'asserita riduzione delle spese di riscaldamento di cui dovrebbe beneficiare la conduttrice, la quale pertanto non può certo ragionevolmente sostenere che dal 1980 le sarebbe stata riconosciuto un abbattimento delle spese di riscaldamento del 50%, in quanto se così fosse veramente stato di tale circostanza si sarebbe fatta certamente menzione nel nuovo contratto stipulato nel 1995.

Quanto al profilo materiale ci si limita ad osservare che nell'immobile oggetto di locazione - come ha evidenziato la CTU all'uopo disposta - esistono normali impianti di riscaldamento, i quali non sono attivi - presumibilmente da molto tempo - per una mera scelta della conduttrice, che ha chiuso le relative valvole di attivazione per ragioni evidentemente connesse alla conservazione dei beni di cui fa commercio.

Parte locatrice ha pertanto tutto il diritto di pretendere il pagamento delle spese di riscaldamento nella loro integrità.

Quanto alla questione della tabella millesimale più gravosa che sarebbe stata applicata dalla locatrice a seguito della costituzione del Condominio via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX si osserva che, da un lato, parte convenuta non ha offerto una prova persuasiva del fatto che in precedenza le sue spese accessorie fossero conteggiate in misura più ridotta, tenuto anche conto che la documentazione fornita a sostegno

di tale affermazione ( docc. 7 e ss. convenuta ) appare scarsamente chiara e di non univoca interpretabilità, mentre, dall'altro lato, anche nell'ipotesi che tale aumento si fosse effettivamente verificato - proprio nei termini indicati dalla convenuta - di esso quest'ultima avrebbe dovuto comunque farsi carico in applicazione del principio della buona fede nell'esecuzione del contratto ( art. 1375 cod. civ. ), principio che infatti avrebbe potuto anche giocare interamente a suo favore nell'ipotesi, ad esempio, di eventuali consistenti sopraelevazioni degli edifici condominiali che avessero comportato una riduzione delle quote millesimali di pertinenza dei singoli condomini.

verificandosi il caso da ultimo delineato, infatti, può seriamente dubitarsi che l'odierna convenuta avrebbe reclamato il calcolo degli accessori secondo i vecchi e più gravosi parametri vigenti anteriormente alle ipotizzate sopraelevazioni ed alle conseguenti riduzioni delle quote millesimali.

Anche l'eccezione di parte convenuta concernente i parametri millesimali deve essere perciò disattesa.

Quanto infine alla questione dell'ammontare reale del credito complessivo di parte locatrice, si rileva che la CTU all'uopo disposta in corso di causa ha evidenziato che quest'ultima può rivendicare, in luogo della somma di € XXXXXXXXXX indicata in citazione, un minore credito accertato nella misura di € XXXXXXXXXX oltre iva, credito

ripartito internamente in € [redacted] per servizi generali ed € [redacted] per spese di riscaldamento.

Alla luce di tutto quanto precede, quindi, deve dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione vigente tra le odierne parti per inadempimento della conduttrice, con conseguente condanna della stessa al rilascio dell'immobile locato ed al pagamento della somma sopra indicata più accessori.

Quanto alle spese di lite, atteso l'andamento del processo ed in particolare il minor credito accertato in capo all'attrice, la convenuta dovrà rifondere a quest'ultima 2/3 delle spese di assistenza legale, liquidate come da dispositivo, mentre le rimanenti spese sostenute dalle parti nel corso del giudizio devono interamente compensarsi tra le medesime.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- dichiara risolto per inadempimento della conduttrice [redacted] [redacted] il contratto di locazione dell'1/10/1995 relativo all'esercizio commerciale sito nell'immobile di [redacted] in [redacted] condotto in locazione dalla convenuta;
- ordina alla convenuta [redacted] di rilasciare con sollecitudine e comunque entro 40 giorni dalla notificazione della presente sentenza, l'immobile sopra indicato in favore dell'odierna

attrice [REDACTED]

[REDACTED];

- condanna la convenuta al pagamento in favore dell'attrice della somma di € [REDACTED] oltre iva ed interessi legali dalla domanda al soddisfo, per le causali di cui in motivazione;
- condanna la convenuta a rifondere all'attrice 2/3 delle spese legali da essa sostenute per agire nel presente giudizio, liquidando il relativo importo in [REDACTED] oltre iva e cassa;
- compensa tra le parti tutte le rimanenti spese.

Milano, 16/2/2011

il giudice  
dottor Pierdomenico Santolini

